

20年間で様変わりした熊本の中心商店街

～熊本市中心商店街店舗構成の変化調査～

はじめに

郊外立地の大型ショッピングセンターの新店による中心商店街の相対的地位の低下が、中心市街地の活性化を考える上で重要な課題とされている。そのような中、近年、熊本市中心商店街においては、物販主体の小売店が減り、一方でコーヒーショップや居酒屋等の飲食店が目立つようになってきている。そこで、約20年前の熊本市中心商店街の姿と現在を比較し、この間の店舗構成等の変化を探った。

調査結果のポイント

- 1.2012年12月現在で存在している店舗のうち、1990年にも存在していた割合(店舗残存率)は25.6%(101店/394店)となり、商店街全体では約20年の間に3/4の店舗が入れ替わっている。
- 2.業種別の店舗数の変化をみると、小売業が△22店(1990年:231店→2012年:209店)と減少したのに対して、飲食業は+24店(67店→91店)、サービス業は+26店(68店→94店)と増加している。中でも、下通の飲食業の増加が著しい(+30店)。
- 3.全国チェーンの店舗数は、商店街全体で79店となり約2割(20.1%)を占めている。

調査概要

■調査対象エリアと店舗

- ・熊本市中心商店街の「上通・並木坂エリア」と「下通エリア」
- ・対象店舗は、各通りに面したすべての店舗とし、複合ビルについてはBF1～3F部分をカウント

■比較時期

- ・1990年と2012年(12月)

■調査方法

- ・1990年：ゼンリン地図
- ・2012年(12月)：目視による現地調査



全国チェーン店舗が建ち並ぶ上通



飲食店の増加が目立つ下通

1. 総店舗数と業種別店舗数の変化(図表 1)

～小売業が減少する一方で、飲食業、サービス業は大幅増加～

(1) 商店街全体

熊本市中心商店街（以下、中心商店街）全体の総店舗数（空き店舗を除く）は、2012年12月現在で394店となり、1990年と比べて28店増加（+7.7%）している。このような店舗数増加の要因については、建替えによる多数のテナント入居が可能な複合ビルの増加に加え、アーケードのリニューアルに伴う上層階への店舗展開が増えたことによると思われる。

業種別の変化をみると、店舗数では小売業が△22店（1990年：231店→2012年：209店）と減少しているのに対して、飲食業が+24店（67店→91店）、サービス業が+26店（68店→94店）と増加している。飲食業では、コーヒーショップや居酒屋等の全国チェーンの店舗が目立ち、サービス業では美容室やブライダル関係の店舗が目立つ。また、構成比では小売業が△10.1p（63.1%→53.0%）と低下しているのに対して、飲食業が+4.8p（18.3%→23.1%）、サービス業が+5.3p（18.6%→23.9%）と上昇している。

(2) 上通・並木坂

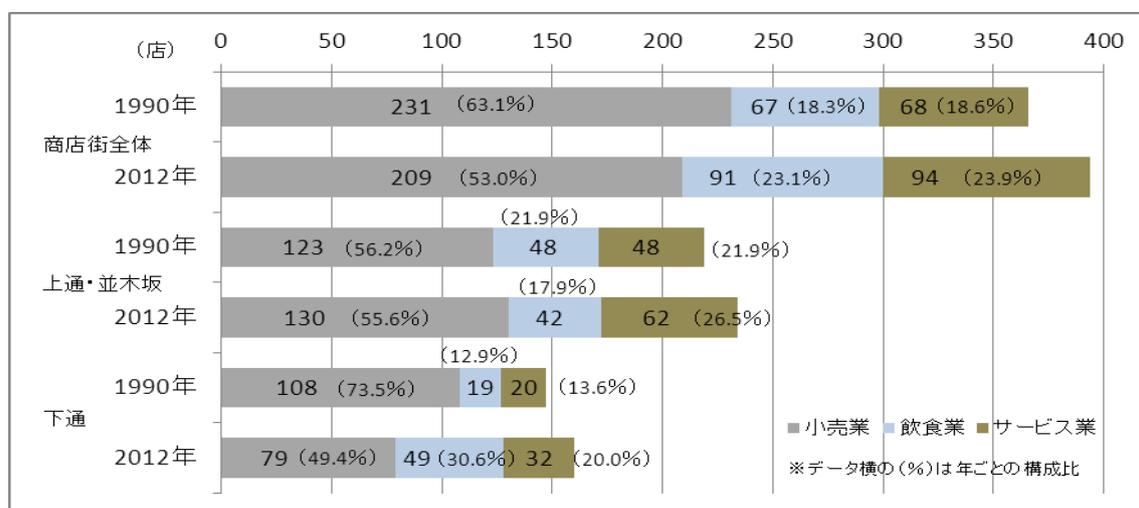
上通・並木坂エリア（以下、上通・並木坂）では、総店舗数（空き店舗を除く）は、2012年12月現在で234店となり、1990年に比べて15店増加（+6.8%）している。業種別の変化をみると、店舗数では小売業が+7店（123店→130店）、サービス業が+14店（48店→62店）と増加しているのに対して、飲食業は△6店（48店→42店）と減少している。また、構成比では小売業が△0.6p（56.2%→55.6%）、飲食業が△4.0p（21.9%→17.9%）と低下しているのに対して、サービス業は+4.6p（21.9%→26.5%）と上昇している。

(3) 下通

下通エリア（以下、下通）では、総店舗数（空き店舗を除く）は、2012年12月現在で160店となり、1990年に比べて13店増加（+8.8%）している。業種別の変化をみると、店舗数では小売業が△29店（108店→79店）と大幅に減少しているのに対して、飲食業が+30店（19店→49店）、サービス業が+12店（20店→32店）と増加している。

とりわけ下通では、小売業の減少と飲食業の増加が目立つ。また、構成比では小売業が△24.1p（73.5%→49.4%）と大幅に低下しているのに対して、飲食業が+17.7p（12.9%→30.6%）、サービス業が+6.4p（13.6%→20.0%）と上昇している。

図表 1 業種別店舗数の変化



2. 全国チェーンの店舗数の変化(図表 2)

～全体の 2 割を全国チェーンが占める～

(1) 商店街全体

中心商店街全体の全国チェーン^{※1}の店舗数は、2012年12月現在で79店となり、1990年と比べて62店増加(+464.7%)している。業種別の変化をみると、店舗数では小売業が+33店(11店→44店)、飲食業が+19店(5店→24店)、サービス業が+10店(1店→11店)と、すべての業種で増加している。最も増加数の多い小売業では、外資系衣料品や貴金属等のファッション関連が目立つ。また、それぞれの業種における構成比では、小売業が+16.3p(4.8%→21.1%)、飲食業が+18.9p(7.5%→26.4%)、サービス業が+10.2p(1.5%→11.7%)と、すべての業種で10p以上高くなっている。

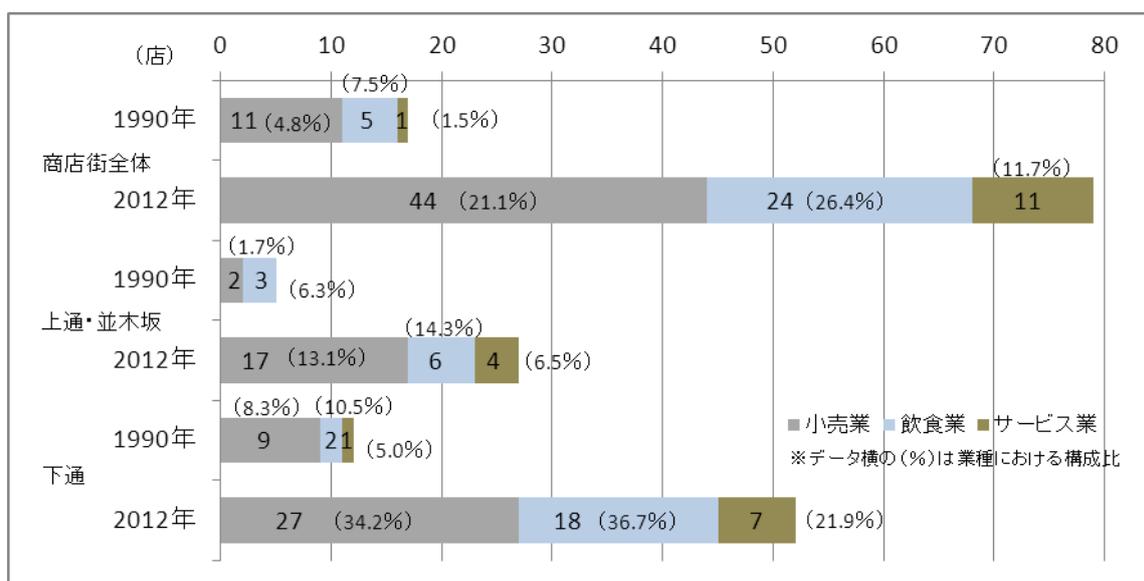
(2) 上通・並木坂

上通・並木坂の全国チェーンの店舗数は、2012年12月現在で27店となり、1990年に比べて22店増加(+540.0%)している。業種別の変化をみると、店舗数では小売業が+15店(2店→17店)、飲食業が+3店(3店→6店)、サービス業が+4店(0店→4店)とすべての業種で増加している。また、それぞれの業種における構成比では、小売業が+12.9p(0.2%→13.1%)、飲食業が+8.0p(6.3%→14.3%)、サービス業が+6.5p(0%→6.5%)とすべての業種で上昇している。

(3) 下通

下通の全国チェーンの店舗数は、2012年12月現在で52店となり、1990年に比べて40店増加(+433.3%)している。業種別の変化をみると、店舗数では小売業が+18店(9店→27店)、飲食業が+16店(2店→18店)、サービス業が+6店(1店→7店)とすべての業種で増加している。また、それぞれの業種における構成比では、小売業が+25.9p(8.3%→34.2%)、飲食業が+26.2p(10.5%→36.7%)、サービス業が+16.9p(5.0%→21.9%)となっており、とりわけ小売業と飲食業の上昇幅が大きい。※1 コンビニエンスストア等のフランチャイズ展開している店舗も全国チェーンに含む。

図表 2 全国チェーンの店舗数の変化



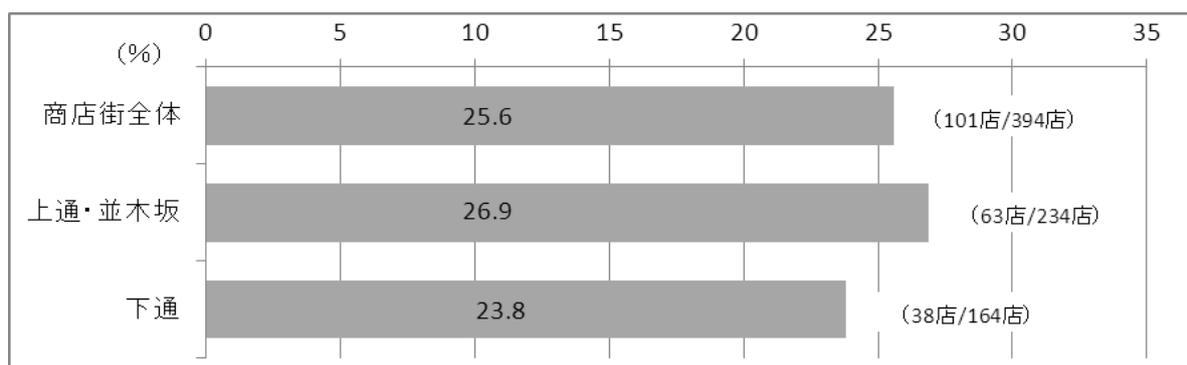
3. 店舗の残存状況と空き店舗

～店舗残存率は 25.6%、20 年間で 3/4 の店舗が入れ替わる～

(1) 店舗の残存状況 (図表 3)

2012 年 12 月現在で存在している店舗のうち 1990 年に存在していた割合を「店舗残存率^{※2}」として、この間の店舗の入れ替わりの状況をみると、商店街全体では 25.6% (101 店/394 店) となっており、約 20 年の間に実に 3/4 の店舗が入れ替わったことになる。なお、エリア別では上通・並木坂が 26.9% (63 店/234 店)、下通が 23.8% (38 店/160 店) となっており、店舗残存率はわずかに上通・並木坂の方が高くなっている。※2 商店街内で移転している店舗は残存店舗に含む。

図表 3 店舗の残存状況



(2) 空き店舗の状況 (図表 4)

商店街全体の空き店舗は、2012 年 12 月現在 16 店で、総店舗数に占める割合は 3.9% となっている。全国の商店街の空き店舗率 10.8% (2009 年度 中小企業庁調べ) に比べると低くなっているが、1990 年時点の 2.4% に比べるとわずかながら上昇しており、エリア別では上通・並木坂が 4.9% と下通の 2.4% に比べて高くなっている。

図表 4 空き店舗の状況

	商店街全体		上通・並木坂		下通	
	1990 年	2012 年	1990 年	2012 年	1990 年	2012 年
空き店舗	9 (2.4%)	16 (3.9%)	6 (2.7%)	12 (4.9%)	3 (2.0%)	4 (2.4%)
総店舗数	375	410	225	246	150	164

※()は総店舗数に占める割合

おわりに

日頃、上通や下通を歩いていると、規模の大小を問わず新店舗の開店に気づくことが多い。また、特に下通では物販主体の小売業に代わって、居酒屋を含めた飲食業の開店が目立つことも最近の傾向ではなかろうか。このように、中心商店街の変化を感覚的に気づいてはいたが、実際に現場を歩いてつぶさに観察しながら調査を行ったところ、今回の数字が結果として表れたことに少なからず驚きを隠せない。とりわけ、商店街全体の約 2 割を全国チェーンの店舗が占めるに至り、この 20 年間で 3/4 の店舗が入れ替わっていたという事実は、今後の中心商店街、就中、中心市街地のあり方や方向性を考える際のベースとして認識しておく必要があることを痛感した。